

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: Studioneubau des Südwestrundfunks (SWR); Verkauf von
Teilflächen der Grundstücke Flurstück 886, 886/1 und
932/1, Matthias-Koch-Weg
Bezug: 355/2021; 73/2020; 150/2022
Anlagen: Anlage Grunderwerbsplan

Beschlussantrag:

Die Stadt verkauft Teilflächen der Grundstücke Flst. 886, 886/1, 932/1 von ca. 1.563 m² zum aktuellen Verkehrswert an den Südwestrundfunk (SWR) zum Kaufpreis von 789.672 €.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm					
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
7.113301.0000.04		EUR			
Allgemeiner Grundstücksverkehr					
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
6	Summe Einzahlungen	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
13	Summe Auszahlungen	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000

16	Gesamtkosten der Maßnahme	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
----	---------------------------	------------	------------	------------	------------

Die Einzahlung aus dem Verkauf von Teilflächen erfolgt auf dem PSP-Element 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“ in Höhe von 789.672 Euro.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Südwestrundfunk (SWR) betreibt ein Landesstudio in Tübingen im Matthias-Koch-Weg 7 auf dem Österberg. Das Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren entspricht nicht mehr den heutigen funktionalen und baulichen Anforderungen. Der SWR beabsichtigt deshalb ein neues Studiogebäude zu errichten.

Der geplante Neubau des SWR Studios wurde vom geltenden Planungsrecht bisher nicht abgedeckt. Für die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets ist daher der Bebauungsplan "Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I" aufgestellt worden (Vorlage 73/2020).

Für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und der damit verbundenen liegenschaftlichen Neuordnung ist der Verkauf von Teilflächen der Grundstücke Flst. 886, 886/1, 932/1 von ca. 1.563 m² an den Südwestrundfunk (SWR) erforderlich.

2. Sachstand

2.1. Bebauungsplanverfahren und Erschließungsvertrag

Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil I“ ist Anfang des Jahres 2022 erfolgt. Der Satzungsbeschluss erfolgt parallel mit dieser Vorlage (siehe Vorlage 150/2022).

Gemäß der Rahmenvereinbarung übernimmt der Südwestrundfunk die Kosten für die plangemäße Erschließung für das Vorhaben des Studioneubaus im Plangebiet als auch die Herstellung der fußläufigen Wegeverbindungen vom Matthias-Koch-Weg in das Plangebiet und entlang des Matthias-Koch-Weges. Ein Realisierungsvertrag soll die vereinbarten und vom Südwestrundfunk durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen konkretisieren und eine Erschließungsherstellung entsprechend den städtischen funktionalen Anforderungen vertraglich sicherstellen. Dieser Vertrag wird derzeit zwischen dem Südwestrundfunk und der Universitätsstadt Tübingen ausgearbeitet und soll parallel zum Grundstückskaufvertrag abgeschlossen werden.

2.2. Verkehrswert

Die Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung ist mit der Wertermittlung der städtischen Flächen beauftragt worden. Der unbelastete relative Bodenwert erschließungsbeitragsfrei beläuft sich zum Stichtag 30.06.2022 auf 520 €/m². Der Verkehrswert der Verkaufsfläche mit ca. 1.563 m² beträgt unter Berücksichtigung und Abzug der wertmindernden Geh- und Leitungsrechte dann 789.672 €. Der SWR hat diesen Konditionen bereits zugestimmt.

Die Geh- und Leitungsrechte werden gemäß dem Grunderwerbsplan (Anlage) im Kaufvertrag zwischen der Universitätsstadt Tübingen und dem Südwestrundfunk über Dienstbarkeit zugunsten der Stadt gesichert.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die für den Studioneubau benötigten Teilflächen mit insgesamt ca. 1.563 m² zu den genannten Konditionen an den Südwestrundfunk zu veräußern.

4. Lösungsvarianten

Die Teilflächen sollen nicht an den Südwestrundfunk verkauft werden. Der geplante Studioneubau könnte nicht am vorgesehenen Standort realisiert werden. Auf eine Einnahme von 789.672-- EUR würde verzichtet.

5. Klimarelevanz

Das bestehende SWR-Studiogebäude entspricht nicht mehr den heutigen funktionalen und energetischen Anforderungen eines modernen und klimagerechten Gebäudes. Der beabsichtigte Studioneubau ermöglicht die Umsetzung eines innovativen und ressourcenschonenden Betreiberkonzepts und einer nachhaltigen Gebäudehülle. Die Stadt wird im Kaufvertrag den SWR zur Errichtung und Nutzung einer Photovoltaikanlage verpflichtet.

Gemäß der städtebaulichen Rahmenvereinbarung § 5 Abs. 4 hat sich der SWR zur Schaffung des erforderlichen Ausgleichs für die im Plangebiet geplanten Maßnahmen im Rahmen der Waldumwandlung verpflichtet. Die notwendige Umwandlungserklärung ist vom Regierungspräsidium Freiburg mit Schreiben vom 2. Dezember 2021 erteilt worden. Der Vollzug der Waldumwandlung ist der zuständigen Forstbehörde zu melden.

6. Ergänzende Informationen

Diese Beschlussvorlage erfolgt parallel zur Vorlage 150/2022 Bebauungsplan "Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I"; Behandlung der Stellungnahmen; Satzungsbeschluss.